**3.1 法定减免**

下列房产免纳房产税：

# **一、国家机关、人民团体、军队自用的房产；**

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第五条第一款）

## （一）关于“人民团体”的解释

“人民团体”是指经国务院授权的政府部门批准设立或登记备案并由国家拨付行政事业费的各种社会团体。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第三条）

## （二）自用房产的解释

国家机关、人民团体、军队自用的房产，是指这些单位本身的办公用房和公务用房。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第一款）

上述免税单位出租的房产以及非本身业务用的生产、营业用房产不属于免税范围，应征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第五款）

## 附注（一）：军队房产征免房产税

1、军队出租的房产、军办企业（包括军办集体企业）的房产、军队与地方联营或合资企业等的房产，均应依照规定征收房产税。

（[财税字[1987]32号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5816.html)第一条）

自2004年8月1日起，对军队空余房产租赁收入暂免征收~~营业税~~*~~、~~*房产税；此前已征税款不予退还，未征税款不再补征。

（[财税[2004]123号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3556.html)第一条）

暂免征收*~~营业税、~~*房产税的军队空余房产，在出租时必须悬挂《军队房地产租赁许可证》，以备查验。

（[财税[2004]123号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3556.html)第二条）

2、军队无租出借的房产，由使用人代缴房产税。

（[财税字[1987]32号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5816.html)第二条）

3、军需工厂的房产，为照顾实际情况，凡生产军品的，免征房产税；生产经营民品的，依照规定征收房产税；既生产军品又生产经营民品的，可按各占比例划分征免房产税。

（[财税字[1987]32号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5816.html)第三条）

4、军人服务社的房产，专为军人和军人家属服务的免征房产税，对外营业的应按规定征收房产税。

（[财税字[1987]32号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5816.html)第四条）

5、军队实行企业经营的招待所（包括饭店、宾馆），根据财政部和中国人民解放军总后勤部[1984]财税字79号、财政部[1984]字312号文件的精神，区别为军内服务和对军外营业各占的比例征免房产税。

（[财税字[1987]32号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5816.html)第五条）

## 附注（二）：武警部队房产征免房产税

根据《[中华人民共和国房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》的有关规定，结合中国人民武装警察部队（以下简称武警部队）的性质，经研究，决定对其房产征免房产税问题，可比照对军队房产征免税的规定办理。现通知如下：

1、武警部队的工厂，专门为武警部门内部生产武器、弹药、军训器材、部队装备（指人员装备、军械装具、马装具）的，免征房产税。生产其他产品的，均按规定征收房产税。

（[财税地字[1987]12号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5800.html)第一条）

2、武警部队与其他单位联营或合资办企业的房产，应征收房产税。

（[财税地字[1987]12号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5800.html)第二条）

3、武警部队出租的房产，应征收房产税；无租出借的房产，由使用人代缴。

（[财税地字[1987]12号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5800.html)第三条）

4、武警部队所办服务社的房产，专为武警内部人员及其家属服务的，免征房产税，对外营业的应征收房产税。

（[财税地字[1987]12号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5800.html)第四条）

5、武警部队的招待所，专门接待武警内部人员的免征房产税；对外营业的，应征收房产税；二者兼有的，按各占比例划分征免税。

（[财税地字[1987]12号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5800.html)第五条）

## 附注（三）：司法部所属的劳改劳教单位征免房产税问题

1、对少年犯管教所的房产，免征房产税。

（[（1987）财税地字第21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5795.html)第一条）

2、对劳改工厂、劳改农场等单位，凡作为管教或生活用房产，例如：办公室、警卫室、职工宿舍、犯人宿舍、储藏室、食堂、礼堂、图书室、阅览室、浴室、理发室、医务室等，均免征房产税；凡作为生产经营用房产，例如：厂房、仓库、门市部等，应征收房产税。

（[（1987）财税地字第21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5795.html)第二条）

3、对监狱的房产，若主要用于关押犯人，只有极少部分用于生产经营的，可从宽掌握，免征房产税。但对设在监狱外部的门市部、营业部等生产经营用房产，应征收房产税，对生产规模较大的监狱，可以比照本通知第二条办理。具体由各省、自治区、直辖市税务局根据情况确定。

（[（1987）财税地字第21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5795.html)第三条）

4、补充规定

由国家财政拨付事业经费的劳教单位，免征房产税。

（[财税地字[1987]29号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5788.html)第一条）

经费实行自收自支的劳教单位，在法规的免税期满后，应比照我局[（87）财税地字第021号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5795.html)文对劳改单位征免房产税的法规办理。

（[财税地字[1987]29号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5788.html)第二条）

## 附注（四）：关于工商行政管理部门的集贸市场用房征收房产税的问题

工商行政管理部门的集贸市场用房，不属于工商部门自用的房产，按法规应征收房产税。但为了促进集贸市场的发展，省、自治区、直辖市可根据具体情况暂给予减税或免税照顾。

（[财税地字[1987]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5815.html)第三条）

# 二、由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；

（《[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》第五条第二款）

企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，可以比照由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，免征房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十条）

国家机关、人民团体、军队以及由国家财政部门拨付事业经费的单位，其职工宿舍暂缓征收房产税。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第六条）

## （一）关于“由国家财政部门拨付事业经费的单位”，是否包括由国家财政部门拨付事业经费，实行差额预算管理的事业单位？

实行差额预算管理的事业单位，虽然有一定的收入，但收入不够本身经费开支的部分，还要由国家财政部门拨付经费补助。因此，对实行差额预算管理的事业单位，也属于是由国家财政部门拨付事业经费的单位，对其本身自用的房产免征房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第四条）

## （二）实行自收自支的事业单位恢复征收房产税

1、对1990年以前实行自收自支的事业单位，凡已经免征房产税*、*3年的，应按规定恢复征税；对已经办理免税手续，但免征房产税还不满3年的，可以继续免税到满3年为止。

（[国税函发[1990]434号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5675.html)第一条）

2、对1990年1月1日以后，经费来源实行自收自支的事业单位，不再享受3年免税照顾，应照章征收房产税。

（[国税函发[1990]434号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5675.html)第二条）

## （三）自用房产的解释

事业单位自用的房产，是指这些单位本身的业务用房。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第二款）

上述免税单位出租的房产以及非本身业务用的生产、营业用房产不属于免税范围，应征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第五款）

## 附注（一）：钓鱼台国宾馆免税

经国务院批准，从2004年1月1日起，对钓鱼台国宾馆免征*营业税*、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税的政策继续执行。

（[财税〔2004〕72号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3602.html)）

## 附注（二）：工会服务型事业单位免征房产税、土地使用税问题

[你会工财函〔1992〕15号](http://www.shui5.cn/article/1f/12410.html)文《[关于商请对工会服务型的事业单位免征房产税、车船使用税、土地使用税的函](http://www.shui5.cn/article/1f/12410.html)》收悉。经研究决定，对由主管工会拨付或差额补贴工会经费的全额预算或差额预算单位，可以比照财政部门拨付事业经费的单位办理，即：对这些单位自用的房产、土地，免征房产税和土地使用税；从事生产、经营活动等非自用的房产、土地，则应按税法有关规定照章纳税。

（[国税函发〔1992〕1440号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5576.html)）

## 附注（三）：高等学校的招待所应征收房产税

高等学校属于由国家财政部门拨付事业经费的单位。根据《[中华人民共和国房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》的规定，高等学校自用的房产，免征房产税；其附属的招待所，属于营业用房，不能视为自用的房产，应照章征收房产税。

（[财税地字[1987]14号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5801.html)）

# 三、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第五条第三款）

宗教寺庙自用的房产，是指举行宗教仪式等的房屋和宗教人员使用的生活用房屋。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第三款）

公园、名胜古迹自用的房产，是指供公共参观游览的房屋及其管理单位的办公用房屋。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第四款）

上述免税单位出租的房产以及非本身业务用的生产、营业用房产不属于免税范围，应征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第六条第五款）

## 附注：关于公园、名胜古迹中附设的营业单位使用或出租的房产，应否征收房产税？

公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照像馆等所使用的房产及出租的房产，应征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第二十二条）

# 四、个人所有非营业用的房产；

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第五条第四款）

根据[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)法规，个人所有的非营业用的房产免征房产税。因此，对个人所有的居住用房，不分面积多少，均免征房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十三条）

## 附注：个人出租房产

个人出租的房产，不分用途，均应征收房产税。

[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十二条）

# 五、经财政部批准免税的其他房产。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第五条第五款）

## （一）关于房屋大修停用期间，可否免征房产税？

对《财政部 税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（[〔86〕财税地字第8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)）第二十四条关于“房屋大修停用在半年以上的，经纳税人申请，税务机关审核，在大修期间可免征房产税”的规定作适当修改，取消经税务机关审核的内容。

（[国税函[2004]839号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3568.html)第一条第二款）

纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税，免征税额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除，并在申报表附表或备注栏中作相应说明。

（[国税函[2004]839号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3568.html)第一条第二款）

纳税人房屋大修停用半年以上需要免征房产税的，应在房屋大修前向主管税务机关报送相关的证明材料，包括大修房屋的名称、座落地点、产权证编号、房产原值、用途、房屋大修的原因、大修合同及大修的起止时间等信息和资料，以备税务机关查验。具体报送材料由各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局确定。

（[国税函[2004]839号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3568.html)第二条）

税务机关应对报告大修的房屋加强跟踪管理和检查，如发现虚假情况，按《[中华人民共和国税收征收管理法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》的有关规定处理。

（[国税函[2004]839号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3568.html)第四条）

## （二）关于毁损不堪居住的房屋和危险房屋，可否免征房产税？

经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在停止使用后，可免征房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十六条）

## （三）基建工地的临时性房屋，应否征收房产税？

凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂、茶炉房、汽车房等临时性房屋，不论是施工企业自行建造还是由基建单位出资建造交施工企业使用的，在施工期间，一律免征房产税。但是，如果在基建工程结束以后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照法规征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第二十一条）

## （四）实施小微企业普惠性税收减免

详见：

## （五）去产能和调结构房产税 城镇土地使用税政策

详见：

## （六）教育税收政策

详见：

## （七）高校学生公寓房产税 印花税政策

为支持高校办学，优化高校后勤保障服务，现就高校学生公寓房产税和印花税政策通知如下：

### 1、政策内容

对高校学生公寓免征房产税。

（[财税〔2019〕14号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/216.html)第一条）

### 2、主要概念

本通知所称高校学生公寓，是指为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的学生公寓。

（[财税〔2019〕14号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/216.html)第三条）

### 3、申报备查

企业享受本通知规定的免税政策，应按规定进行免税申报，并将不动产权属证明、载有房产原值的相关材料、房产用途证明、租赁合同等资料留存备查。

（[财税〔2019〕14号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/216.html)第四条）

### 4、执行期限

本通知自2019年1月1日至2021年12月31日执行。

（[财税〔2019〕14号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/216.html)第五条）

## （八）科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策

详见：

## （九）非营利性科研机构税收政策

详见：

## （十）体育场馆房产税和城镇土地使用税政策

详见：

## （十一）医疗卫生机构有关税收政策

详见：

## （十二）老年服务机构有关税收政策问题

详见：

## （十三）养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠

详见：

## （十四）房改后房产税城镇土地使用税征免问题

对应税单位依据国家住房制度改革的有关规定，将职工住宅全部产权出售给本单位职工，并按规定核销固定资产帐务，可免征房产税。

（[国税函[2001]659号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4226.html)第一条）

对应税单位以收取抵押金形式出售职工住房使用权，房屋产权未转移的，可比照[财税〔2000〕125号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4351.html)文第一条的规定办理，暂免征收房产税。

（[国税函[2001]659号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4226.html)第二条）

## （十五）调整住房租赁市场税收政策

为了配合国家住房制度改革，支持住房租赁市场的健康发展，经国务院批准，现对住房租赁市场有关税收政策问题通知如下：

### 1、企事业单位、社会团体及其他组织按市价向个人出租的住房

对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4％的税率征收房产税。

（[财税[2008]24号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2480.html)第二条第四款）

### 2、企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房、利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房出租

详见：[5.4.3.2 住房出租、公租房、军租房](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7474.html)

### 3、公租房、廉租房

对公租房免征房产税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

（[财政部 税务总局公告2019年第61号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/165.html)第七条）

享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，或者市、县人民政府批准建设（筹集）,并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。

（[财政部 税务总局公告2019年第61号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/165.html)第八条）

纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行免税申报，并将不动产权属证明、载有房产原值的相关材料、纳入公租房及用地管理的相关材料、配套建设管理公租房相关材料、购买住房作为公租房相关材料、公租房租赁协议等留存备查。

（[财政部 税务总局公告2019年第61号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/165.html)第九条）

本公告执行期限为2019年1月1日至~~2020年12月31日~~。

（[财政部 税务总局公告2019年第61号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/165.html)第十条）

[[财政部 税务总局公告2021年第6号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8796.html)第一条规定，本文规定的税收优惠政策凡已经到期的，执行期限延长至2023年12月31日]

### 4、个人住房出租

对个人出租住房，不区分用途，按4％的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。

（[财税[2008]24号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2480.html)第二条第三款）

## **（十六）继续实行农村饮水安全工程税收优惠**

详见：

## （十七）延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠

详见：

## （十八）继续实行农产品批发市场 农贸市场房产税 城镇土地使用税优惠

详见：

## （十九）天然林保护工程（二期）实施企业和单位房产税 城镇土地使用税政策

详见：

## （二十）股改及合资铁路运输企业房产税城镇土地使用税有关政策

详见：

## （二十一）青藏铁路公司运营期间有关税收等政策

详见：

## （二十二）部分国家储备商品有关税收政策

详见：

## （二十三）被撤销金融机构有关税收政策

详见：

## （二十四）中国信达等4家金融资产管理公司税收政策问题

详见：

## （二十五）关于民用航空发动机、新支线飞机和大型客机税收政策的公告

详见：

## （二十六）抗击新冠肺炎疫情税收优惠

详见：

# 附注一：纳税单位与免税单位共同使用的房屋，如何征收房产税？

纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第二十五条）

# 附注二：免税房产出租或营业用

《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》第五条规定免纳房产税的房产，如出租或作营业用的，应按规定征收房产税。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第八条）